TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK GLONG** TỈNH ĐẮK NÔNG Bản số: 28/2019/DSST- ST Ngày 25/10/2019 *"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoài Phương và ông Phạm Xuân Đức

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Viết Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2019/TLST-DS, ngày 11 tháng 4 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2019/QĐST-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2019; Quyết định Hoãn phiên tòa số: 26/2019/QĐST – DS ngày 06 tháng 9 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2019/QĐST – DS ngày 25 tháng 9 năm 2019

1. *Nguyên đơn:* Anh Vũ Văn V, (tên gọi khác: Vũ Đức V).

Địa chỉ: Thôn 2 *(Bon P)*, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông *(có mặt)*.

2. *Bị đơn:* Anh Đặng Công K *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

Nơi ĐKHKTT: Bon K *(Thôn 4),* xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, chỗ ở hiện nay: Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Nguyễn Thị H, địa chỉ: Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*;

Chị: Trần Thị T, địa chỉ: Thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông *(Chị T ủy quyền cho anh Vũ Văn V tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2019)*;

Chị Nguyễn Thị D, nơi ĐKHKTT: Thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, chỗ ở hiện nay: Thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông *(vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28-3-2019 kèm theo tài liệu, chứng cứ và các văn bản đã thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án, anh Vũ Văn V trình bày:

Ngày 11 tháng 12 năm 2015 anh Vũ Văn V và anh Đặng Công K *(HKTT; Bon K, xã Q, Đ)* có thỏa thuận *(viết giấy tay)* với nhau về việc chuyển nhượng 05 ha đất

tại thôn 8, xã Q, huyện Đ với giá 150.000.000đ và anh V đã đặt cọc cho anh K 80.000.000đ. Do khi anh V vào phát dọn đất thì có tranh chấp với một số người dân và anh V đã làm đơn tố cáo đến Công an huyện Đ để giải quyết. Ngày 15/3/2017 tại Công an huyện Đ, anh V và anh K có lập biên bản thỏa thuận lại với nhau theo đó anh K trả lại cho anh V 80.000.000đ tiền cọc và tiền thuê dọn phát rẫy tổng cộng 103.500.000đ, anh K trả cho anh V số tiền 26.000.000đ vào ngày 03/3/2017, đến ngày 15/3/2017, anh K trả tiếp cho anh V số tiền 34.000.000đ và đến ngày 30/3/2017 sẽ trả số tiền còn lại. Tuy nhiên anh K không chịu trả cho anh V do đó anh V khởi kiện anh K tại Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh K phải trả cho anh V số tiền 77.500.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật. Anh V cho rằng số tiền dùng để nhận chuyển nhượng lô đất nói trên là của cá nhân anh không liên quan đến chị Nguyễn Thị D vì anh và chị Nguyễn Thị D đã ly hôn.

Qúa trình giải quyết vụ án anh V đề nghị đưa chị Nguyễn Thị H (*vợ anh K)* vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì cho rằng giao dịch về chuyển nhượng đất nói trên có liên quan đến chị H.

Bị đơn anh Đặng Công K trình bày: Anh K và anh V có thỏa thuận với nhau, theo đó anh Khánh chuyển nhượng cho anh V 05 ha đất tại thôn 8, xã Q, huyện Đ, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh K đã nhận tiền đặt cọc của anh V 80.000.000đ và còn lại 70.000.000đ hẹn một tuần sẽ trả đủ. Sau đó khoảng 01 năm thì anh V cho rằng anh K lừa đảo nên đã tố cáo đến Công an huyện Đ, tại đây do không có việc lừa đảo nên hai bên đã lập biên bản thỏa thuận dân sự, theo đó hai bên chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và anh K có trách nhiệm trả cho anh V số tiền 103.500.000đ gồm tiền cọc, tiền lãi và thuê người phát dọn rẫy. anh K đã trả cho anh V 26.000.000đ vào ngày 03/3/2017 và hẹn đến ngày 15/3/2017 trả số tiền 34.000.000đ số còn lại sẽ trả tiếp vào ngày 30/3/2017, tuy nhiên đến nay anh K vẫn chưa trả được cho anh V anh K cho rằng đây là giao dịch cá nhân anh với anh V không liên quan đến vợ anh K là chị Nguyễn Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi liên quan chị Trần Thị T khai báo chị kết hôn với anh Vũ Văn V vào ngày 24/5/2018 nên không biết gì về giao dịch giữa anh V và anh K, đây là tài sản có trước khi chị *(T)* kết hôn anh V nên không liên quan đến chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ để làm việc nhưng không chấp hành và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đối với chị Nguyễn Thị D đã được triệu tập hợp lệ tại địa chỉ nơi cư trú để làm việc và tham gia phiên tòa nhưng không chấp hành.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau về thời gian trả nợ do đó hòa giải không thành, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đã phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn V.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1]. Về thẩm quyền giải quyết: Anh Vũ Văn V khởi kiện anh Đặng Công K tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh K, có địa chỉ HKTT tại: Bon K *(thôn 4),* xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông phải trả nợ 77.500.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật. Quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, do đó theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

[2] Về thời hiệu: Anh Vũ Văn V và anh Đặng Công K xác lập thỏa thuận dân sự để chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hẹn trả số tiền nợ số tiền 34.000.000đ vào ngày 15/3/2017 và số tiền 43.500.000đ vào ngày 30/3/2017. Anh V khởi kiện anh K tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong yêu cầu thanh toán nợ bao gồm tiền gốc và tiền lãi. Xét thấy việc khởi kiện của anh Vũ Văn V còn thời hiệu.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Vũ Văn V, Hội đồng xét xử nhận định: Anh Vũ Văn V và anh Đặng Công K có xác lập với nhau một giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 ha đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, với giá tiền 150.000.000đ và anh V đã đặt cọc số tiền 80.000.000đ, còn lại số tiền 70.000.000đ. Sau đó có tranh chấp và hai bên đã xác lập với nhau 01 thỏa thuận dân sự nhằm chấm dứt giao dịch nói trên chuyển nhượng là có thật *(Đã được anh V và anh K thừa nhận)* tại thỏa thuận dân sự ngày 03/03/2017, hai bên thỏa thuận anh K có trách nhiệm trả cho anh V số tiền 103.500.000đ *(bao gồm 80.000.000đ đặt cọc và tiền thuê phát dọn rẫy),* anh K đã trả cho anh V số tiền 26.000.000đ vào ngày 03/3/2017, đến ngày 15/3/2017 anh K trả tiếp cho anh V số tiền 34.000.000đ và đến ngày 30/3/2017 sẽ trả số tiền còn lại. Tuy nhiên anh K mới chỉ trả được số tiền 26.000.000đ vào ngày 03/3/2017. Do các bên đã thừa nhận và không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nên không đề cập xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn V buộc anh K trả số tiền 77.500.000đ và tiền lãi chậm trả đến thời điểm xét xử sở thẩm là phù hợp.

Cụ thể tiền lãi:

Đối với số tiền 34.000.000đ x 0,83%/tháng x 31 tháng 10 ngày *(từ ngày 15/3/2017 đến ngày 25/10/2019)* = 8.842.200đ.

Đối với số tiền 43.500.000đ x .0,83%/tháng x 30 tháng 25 ngày (*từ ngày 30/3/2017 đến ngày 25/10/2019)* =11.131.875 đ. Tổng cộng tiền lãi là 11.131.875 đ + 8.842.200đ = 19.974.075 đ

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án triệu tập chị Nguyễn Thị H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng chị H không chấp hành giấy triệu tập làm việc và có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời anh K cho rằng giao dịch giữa anh K và anh V không liên quan đến chị H nhưng anh K không có chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận và cần thiết buộc chị H cùng anh K có trách nhiệm trả cho anh V số tiền 77.500.000đ và tiền lãi chậm trả 19.974.075 đ là phù hợp và có căn cứ pháp luật.

Anh K và chị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt anh K, chị H là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với chị Nguyễn Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành giấy triệu tập làm việc và vắng mặt tại phiên tòa nên xét thấy căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt chị D là phù hợp và dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu; đối với chị Trần Thị T giao dịch trên phát sinh từ trước khi chị kết hôn anh V nên không liên quan, không xem xét.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc anh Đặng Công K và chị Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/NQ/QH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 358 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn V.

Buộc anh Đặng Công K và chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Vũ Văn V số tiền gốc 77.500.000đ *(bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* và tiền lãi chậm trả 19.974.075 đ *(mười chín triệu chín trăm bảy mươi tư nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng)*

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án, tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Buộc anh Đặng Công K và chị Nguyễn Thị H phải chịu 4.873.700đ *(Bốn triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Vũ Văn V số tiền 1.938.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003927 ngày 11-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ hoặc bản án được nêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đắk Nông;
-VKSNS huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

ĐỖ VĂN THÀNH

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC THÀNH VIÊN **T.P CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đắk Nông;
-VKSNS huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Văn Thành

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC THÀNH VIÊN **T.P CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đắk Nông;
-VKSNS huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Văn Thành